

Projet d'habitat participatif et coopératif

L'Autre Soie, Villeurbanne



1 Groupe Les Bobines - Hiver 2019-2020

Contexte : Le quartier de l'Autre Soie

1 Du foyer Jeanne d'Arc au centre d'accueil des migrants

L'Autre Soie est située au sud du quartier du Carré de Soie sur la commune de Villeurbanne, quartier emblématique de l'industrie de la soie artificielle des années 20.

Il s'inscrit sur un vaste site comprenant un parc, des terrains en friche, des bâtiments dont l'ancien IUFM de Villeurbanne, doté d'un bâtiment emblématique de cette époque : le foyer Jeanne d'Arc construit par l'Usine de Soie Artificielle du Sud Est (connue plus tard sous le nom d'Usine TASE) en 1926 pour accueillir des jeunes travailleuses venues d'Europe de l'Est. Il est utilisé comme caserne en 1932, puis hôpital en 1939, annexe de l'école Polytechnique en 1940 et École Normale Nationale d'Apprentissage en 1946. En 1990, l'IUFM Lyon forme les professionnels de l'enseignement public, jusqu'en 2013.

En novembre 2016, le site accueille 145 migrants issus du démantèlement de la jungle de Calais au sein d'un Centre d'Accueil et d'Orientation qui a été transformé en juillet 2018 en Centre d'Hébergement d'Urgence, désormais géré par Alynéa.



Le Foyer Jeanne d'Arc - Bâtiment à rénover

2 Les principaux acteurs

Plusieurs acteurs s'inscrivent dans le projet dont voici les principaux, par ordre chronologique d'arrivée :

- L'aménageur du projet de quartier : **GIE La Ville Autrement** – [Plus d'information](#)
- Le maître d'ouvrage du projet de construction : **Rhône Saône Habitat** – [Plus d'information](#)
- L'acquéreur des futurs 18 logements : **La foncière Habitat & Partage** – [Plus d'information](#)
- Les habitants, locataires sociétaires d'Habitat & Partage : **Les Bobines** – [Plus d'information](#)

3 Le projet de reconstruction/rénovation

Porté par le GIE La Ville Autrement (groupement d'intérêt économique composé de 5 membres : Alynea, Aralis, Est Métropole Habitat, Rhône Saône Habitat et la Société Villeurbanaise d'Urbanisme) et piloté par le CCO (Centre Culturel Oecuménique), **le projet de L'Autre Soie s'étend sur une surface de 23 500 m².**

Le programme mêle accession sociale, habitat participatif, « logements d'abord » dédiés à la lutte contre le sans-abrisme, logement social et solidaire et résidence étudiante pour **un total de 278 logements**. Des activités économiques et culturelles seront également intégrées au site, avec le CCO et ses espaces événementiels dont une salle de concert, le siège social d'Alynea et son Atelier d'Accompagnement à la Vie Active (AAVA), des locaux d'activités dédiés à l'économie sociale et solidaire et un restaurant.



Au sein du GIE, Rhône Saône Habitat (RSH) est en charge de construire **un habitat participatif de 18 logements**. Cet ensemble fait partie du lot B dans lequel seront également construits 60 logements locatifs à destination sociale à la charge de l'organisme HLM Est Métropole Habitat (EMH) dont 30 logements sociaux familiaux, 13 « logements d'abord » et un foyer de 15 logements vie solidaire.

RSH et EMH portent ensemble la maîtrise d'ouvrage du projet de construction.

[Plus d'information sur le site de l'autre soie](#)



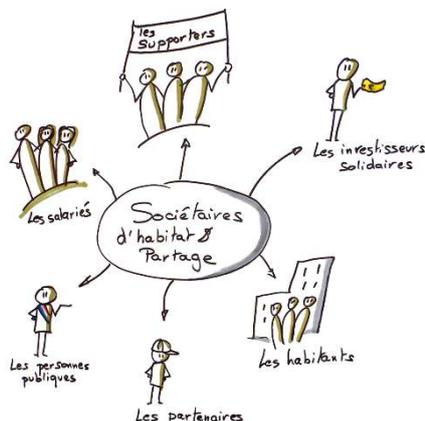
4 Le projet d'habitat participatif à l'Autre Soie

RSH a fait appel aux services d'Habitat & Partage, société coopérative spécialisée dans la promotion d'habitat participatif, pour l'accompagner dans le développement du projet d'habitat participatif. **Habitat & Partage impulse la constitution du groupe d'habitants, l'accompagne jusqu'à la livraison et se portera acquéreur de l'ensemble des logements** dans le cadre de sa foncière citoyenne au sein de laquelle les habitants seront locataires sociétaires. C'est-à-dire qu'ils souscrivent au capital de la société pour intégrer le projet et devenir acteur de leur mode d'habiter : définition des espaces privés et mutualisés, co-conception et gestion de l'immeuble. L'acquisition de parts sociales à l'entrée leur donne la possibilité de se constituer une épargne au fil des années de vie au sein de la coopérative.

5 Présentation d'Habitat & Partage

La société coopérative Habitat & Partage a pour but **de démocratiser l'habitat participatif**. Son ambition est de développer des projets écologiques, solidaires et conviviaux où l'habitant est au cœur des décisions.

Initiée en association dès 2015, Habitat & Partage se transforme en 2018 en Société Coopérative d'Intérêt Collectif, Société Anonyme (SCIC SA) à capital variable pour développer un modèle innovant de **foncière citoyenne**. Cette dernière a pour rôle de constituer un patrimoine de logements en habitat participatif et coopératif qui facilite l'accès à ce mode d'habitat au plus grand nombre, notamment aux personnes isolées. Elle se veut une véritable alternative à la promotion immobilière conventionnelle pour proposer un habitat plus accessible, solidaire et écologique.



La société coopérative est composée de 6 collèges de sociétaires dont celui des habitants ! Ces derniers attendent de trouver un projet qui leur convient et peuvent intégrer un projet à tout moment.

Les autres sociétaires contribuent au développement de la foncière !

Habitat & Partage propose également de l'accompagnement et de la formation.

[Plus d'information sur le site d'Habitat & Partage](#)

Les éléments clés du projet

Comme tout projet de construction neuve en zone urbaine, de nombreuses contraintes s'appliquent au projet (règles d'urbanisme, vente de terrains de l'Etat, quartier en zone prioritaire,...). Ces contraintes façonnent le projet : typologie des logements et niveau de ressources à respecter, surface des espaces communs, coûts de sortie, etc.

Nous vous présentons ci-dessous les grandes orientations du projet.

a) Les typologies de logements et des espaces communs

Voici les typologies et les surfaces qui seront disponibles dans le projet. Ces informations sont susceptibles de varier en fonction de l'avancée de travail avec le groupe.

Typologie	SHAB moy. (m ²)	Nombre de logements
T2	46	5
T3	62	6
T4	78	5
T5	90	2
Total logements		18
Espaces mutualisés (chambres d'amis, salle commune,...)	106 *	-

* Il s'agit des espaces communs à définir (voir ci-dessous les orientations). Par ailleurs d'autres *espaces communs* sont en cours de réflexion à l'échelle du quartier : Tiers-lieux, cantine solidaire, etc.

Les surfaces moyennes des espaces communs seront les suivantes :

Espaces	Surfaces (SHAB)
Salle commune en RDC	50 à 70 m ²
2 chambres d'amis	Total 30/35 m ²
Buanderie 1 au dernier étage	3 m ²
Buanderie 2 (autre étage)	8/9 m ²
Pièce de stockage de matériel	10/12 m ²

b) Planning de construction

L'ensemble du lot B1 va suivre un planning prévisionnel qui évolue en fonction de contraintes plus ou moins prévisibles (élections, covid, retard chantier,...). Habitat & Partage et le groupe d'habitant devront donc respecter au mieux les échéances du planning.

- Réunions de lancement : mars et avril 2019
- Ateliers habitants : depuis avril 2019, tous les 15 jours en moyenne
- Choix de l'architecte : janvier à octobre 2020

- Dépôt du Permis de construire : Printemps 2021
- Démarrage des travaux : Fin 2021
- Fin des travaux / Emménagement : Fin 2023

La constitution du groupe et l'accompagnement

1. PHASE PROGRAMME

Cette phase va permettre de constituer un groupe, de le former puis de définir un programme répondant aux attentes individuelles et collectives.

Phase de lancement : Communication et sélection

Deux réunions de lancement ont eu lieu les 21 mars et 2 avril 2019 pour faire connaître le projet et trouver des personnes intéressées par ce projet ambitieux. Une phase d'analyse et de sélection des foyers a suivi.



Constitution du groupe – Ateliers et planning

Plusieurs ateliers sont organisés pour que les foyers apprennent à se connaître, s'approprient des outils de coopération et définissent ensemble leurs attentes individuelles et collectives. Les ateliers sont animés par des professionnels de l'accompagnement. Ils sont **de fréquence bimensuelle** et planifiés en cohérence avec le planning globale de l'opération. En voici les **principaux objectifs** :

- Constitution d'un collectif, le groupe d'habitants
- Formation et structuration de ce groupe d'habitants
- Définition d'un programme immobilier : logements et espaces communs
- Participation à la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre (architecte et bureaux d'études)
- Organisation du recrutement, de l'accueil des nouveaux, gestion des départs
- Implication dans le financement du projet et recherche de subventions
- Contribuer à la réalisation d'un bâtiment écologique et pérenne

Les ateliers sont d'une durée moyenne de 3 à 4h avec une pause au milieu (repas, jeux, ...) sauf cas exceptionnel. Ils se déroulent majoritairement en soirée à l'Autre Soie de 18h à 21h30 jusqu'en octobre 2020. Par la suite, un autre lieu sera proposé à proximité.

2 PHASE CONCEPTION ET EXÉCUTION

Lors de cette phase il s'agit d'animer des ateliers de co-conception puis d'exécution (travaux) avec l'équipe de maîtrise d'œuvre (architecte et bureaux d'études) ainsi qu'avec la maîtrise d'ouvrage (Rhône Saône Habitat) et les entreprises. L'objectif est d'assurer le bon déroulement du projet, de réaliser l'interface entre le groupe, Rhône Saône Habitat et les acteurs professionnels, de garantir au mieux le respect du programme et du planning.

3 VIVRE ENSEMBLE

Habitat & Partage accompagne la structuration du groupe d'habitants dans l'organisation et la gestion du quotidien. L'objectif est de rendre autonome le groupe d'habitants tout en apportant du soutien, notamment dans la gestion des tâches administratives. L'association constituée des habitants s'organise pour la gestion de l'immeuble avec l'appui d'Habitat & Partage.



La constitution du groupe d'habitants

Sur le projet de l'Autre Soie, Habitat & Partage ambitionne l'émergence d'un projet innovant intégrant :

- La participation active des habitants dans la programmation, la conception et la gestion de leur lieu de vie
- Une mixité sociale,
- Une mixité intergénérationnelle,
- Un bâtiment à forte composante écologique,
- L'élaboration d'un modèle duplicable pour la foncière citoyenne d'Habitat & Partage.

1. Les critères d'entrées

a) La motivation et la disponibilité

Un projet d'habitat participatif nécessite d'être mûrit et réfléchi à l'échelle de l'individu et du foyer. Il demande de **l'investissement en temps, un certain équilibre émotionnel et mobilise de l'énergie**. Le processus de constitution du groupe nécessite de la rigueur, il nous est nécessaire d'évaluer l'état de maturation d'un tel projet au sein du foyer. La motivation sera évaluée au regard :

- de l'investissement des membres du foyer au sein de collectif (association, entreprise, ...),
- d'éventuelles démarches antérieures en lien avec l'habitat participatif (participation à d'autres projets, formations suivies, dynamiques collectives...),
- de projets personnels ou professionnels pouvant être compatible avec le quartier de l'Autre Soie,
- de la disponibilité des membres du foyer aux ateliers et aux commissions (groupes de travail).

b) Le profil des personnes

Afin de garantir une certaine mixité sociale et intergénérationnelle, les éléments suivants seront analysés : âges, nature des foyers, revenus fiscaux, revenus mensuels, apports disponibles,...

Les plafonds de ressources

Étant donné la zone dans laquelle se construit le projet (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville), il est imposé par la ville de proposer en priorité les logements à des foyers en deçà de certains plafonds de ressources. Habitat & Partage demandera, une fois le foyer engagé dans le projet, le revenu fiscal ainsi que les revenus du foyer.



Les apports

Pour garantir la solidité du projet financier, des apports financiers seront demandés aux habitants. Pour faciliter la gestion, nous demandons d'amener à tous les habitants, un apport en capital compris entre 5 000 et 50 000€.

La part sociale de la société Habitat & Partage est à 50€. Des exceptions pourront être étudiées au cas par cas pour des foyers qui n'auraient pas les apports suffisants. Cette investissement au capital permet de bénéficier une réduction d'impôt sur les revenus de 25% ([voir conditions sur notre site](#)).

Vous trouverez ci-dessous le calendrier d'appel de fonds au capital d'Habitat & Partage :

- **Souscription d'une part sociale (50€)**, au plus vite, dès que vous vous sentez investis dans le projet et au plus tard au bout de 3 mois ou 3 plénières. ([Lien pour souscrire au capital](#))
- **Au bout de 6 mois, souscription de 9 parts sociales complémentaires, soit 450€** et paiement d'une cotisation de 100€ par adulte.
- **Au bout d'un an, souscription à nouveau de 10 parts sociales, soit 500€** et paiement d'une deuxième cotisation de 100€ par adulte.

- Au dépôt du permis de construire, **apport du capital restant, soit minimum 4 000€** (80 parts sociales).

Ces données seront précisées au fur et à mesure de l'avancement du projet et seront affinées lors du dépôt du Permis de construire au printemps 2021.

c) Typologie de logement

Comme expliqué précédemment, les typologies ne pouvant pas beaucoup varier, nous sélectionnerons en priorité les foyers en fonction des typologies prévues. Cependant, Habitat & Partage possède un collège d'habitants qui réunit tous les sociétaires en attente de logements développés par la foncière. En souscrivant une part sociale soit 50€, vous devenez prioritaire sur des logements vacants et des futurs projets. Pour souscrire une part sociale, suivez [ce lien](#).

2. Loyers et charges : la redevance

Au regard du contexte du projet (vocation sociale), le montant des loyers sera plafonné. Les charges seront calculées en fonction de plusieurs facteurs : performance du bâtiment, charges liées à l'entretien, la maintenance, la taxe foncière, les frais de gestion d'Habitat & Partage, des provisions pour vacances et impayés, pour gros travaux, etc. Le montant de ses charges sera affiné au fil du projet, travail réalisé en transparence vis à vis du groupe d'habitants.

Les habitants paient une redevance mensuelle en fonction de leurs revenus (Revenu fiscal de référence). La redevance PLS ci-dessous est proposée aux personnes sous les plafonds de revenus du logement social ([voir conditions](#))

Typologie	Estimation des loyers	Estimation des charges	Redevances PLS*	Redevances Libre*
T2	490€/mois	Environ 30 % du loyer	680€ /mois	750€/mois
T3	610€/mois		930€ /mois	1 010€ /mois
T4	790€/mois		1 170€ /mois	1 275€ /mois
T5	910€/mois		1 350€ /mois	1 470€ /mois

* Les redevances sont composées du loyer et des charges. Une partie de cette redevance est épargnée (voir ci-dessous)

3. La part acquisitive comme épargne solidaire

Un des objectifs d'Habitat & Partage est de pouvoir proposer à ses sociétaires **une valorisation de la redevance** versée mensuellement par chaque habitant. C'est à dire que le montant récupéré lors du départ de la coopérative soit supérieur au capital investi à son entrée. Pour cela, chaque mois, une partie de la redevance, la part acquisitive, vient abonder un compte épargne, le compte courant associé, qui lui permet de se constituer une épargne. Cette part acquisitive est évaluée à environ 10% de la redevance sur ce projet.

Exemple d'un foyer qui intègre un T4 :



Un foyer a intégré le projet en investissant 10 000€ au capital. Il a pu bénéficier d'une réduction d'impôt de 25% soit 2 500€ en investissant dans une société labellisée ESUS (Economie Solidaire d'Utilité Sociale). [Voir conditions](#)

Il paie une redevance mensuelle de 1000€/mois et met de côté 100€/mois grâce à la part acquisitive (voir ci-dessus). Au bout de 8 ans, le foyer quitte la coopérative et récupère les 10 000€ investit au départ, ainsi que son compte épargne (compte courant associé) de 9 600€ (12 * 100 * 8 = 9600).

En tout, il aura économisé sur 8 ans 12 100€ (9 600 + 2 500 = 12 100).